

平成 26 年 11 月 20 日判決言渡

平成 25 年（行ウ）第 705 号 不動産取得税還付不許可決定処分取消請求事件

主 文

- 1 原告の請求を棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第 1 請 求

処分行政庁が原告に対して平成 24 年 8 月 9 日付けでした、別紙 1 土地目録記載の不動産の取得に係る不動産取得税を還付しない旨の処分（24 税セ還第 128 号）を取り消す。

第 2 事案の概要

本件は、別紙 1 土地目録記載の土地（以下「本件土地」という。）を取得した原告が、東京都立川都税事務所長（以下「本件課税庁」という。）による平成 23 年 5 月 11 日付け不動産取得税賦課処分（以下「本件賦課処分」という。）に基づき、本件土地に係る不動産取得税（7926 万 6100 円。以下「本件不動産取得税」という。）を納付した後、本件土地上に建築された別紙 2 建物目録記載 1 ないし 6 の各建物（以下、併せて「本件各建物」という。）は、地方税法 73 条の 24 第 1 項 1 号及び東京都都税条例（昭和 25 年東京都条例第 56 号。以下「本件条例」という。）48 条 1 項を適用されるべき特例適用住宅に当たり、本件不動産取得税が減額されるべきであるとして、同法 73 条の 27 第 1 項及び本件条例 48 条の 4 に基づき、本件不動産取得税の還付を求める旨の申告（以下「本件申告」という。）をしたところ、処分行政庁から、本件不動産取得税を還付しない旨の処分（以下「本件処分」という。）を受けたため、処分行政庁が所属する東京都を被告として、本件処分の取消しを求める事案である。

1 関係法令等の定め

本件に関係する法令等の定めは、別紙 3 「関係法令等の定め」記載のとおり

である（同別紙において用いた略称等は、以下の本文においても用いることとする。）。

地方税法附則 10 条の 2 第 2 項の規定により読み替えて適用される同法 73 条の 24 第 1 項 1 号、本件施行令 39 条の 2 の 3 第 1 項 2 号及び本件施行令附則 6 条の 17 第 2 項並びに本件条例附則 5 条の 2 の 7 の規定により読み替えて適用される本件条例 48 条第 1 項 1 号（以下、これらの規定を併せて「本件減額規定」という。）によれば、不動産取得税の課税対象となる土地に、本件施行令 39 条の 2 の 3 第 1 項 2 号に該当する共同住宅等を建築した場合において、① 当該共同住宅等が「居住の用に供するために独立的に区画された部分が 100 以上ある共同住宅等」に当たり（以下、この要件を「戸数要件」という。）、かつ、② 「土地を取得した日から当該共同住宅等が新築されるまでの期間が 3 年を超えると見込まれることについてやむを得ない事情があると道府県知事が認めた場合」（以下、この要件を「やむを得ない事情要件」という。）には、当該土地を取得した日から「4 年以内」に当該共同住宅等を建築したならば、当該不動産取得税について、地方税法 73 条の 24 第 1 項柱書き（本件条例 48 条 1 項柱書き）に規定する額を減額する旨を規定している。

2 前提事実(証拠等を掲げていない事実は、当事者間に争いのない事実である。)

(1) 当事者等

ア 原告は、不動産の売買、仲介及びコンサルティングに関する業務等を目的とした株式会社である。

イ(ア) 被告は、処分行政庁及び本件課税庁の所属する地方公共団体である。

(イ) 処分行政庁は、本件条例 4 条の 3 第 2 項に基づき、都税に係る過誤納金その他の徴収金の還付又は充当を行う権限を東京都知事から委任されている。

(ウ) 本件課税庁は、本件条例 4 条の 3 第 1 項及び東京都都税事務所設置条例（昭和 25 年東京都条例第 49 号）2 条に基づき、本件土地の所在

する武蔵野市を含む合計 17 市の区域において不動産取得税を課税する権限を東京都知事から委任されている。

(2) 本件処分に至る経緯

ア(ア) 原告は、平成 20 年 3 月 19 日、独立行政法人都市再生機構（以下「本件機構」という。）との間において、売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結して本件土地を買い受け、その所有権移転登記を備えた。

(イ) 本件機構は、本件土地の買受人の選定に当たり、武蔵野市が定めた地区計画（平成 19 年武蔵野市告示第 141 号）に沿った建設計画（以下「本件建設計画」という。）を遵守すること条件としていた。本件建設計画においては、本件土地上に共同住宅を建築することとし、過半の住宅専有床面積を 75 m²/戸以上とし、最低 55 m²/戸以上とすること、住宅戸数を 450 戸以下とすること、共同住宅の階数を 9 階以下とし、地階住戸は設置しないこと、建物の長さは 60 m 以下とし、これを超える建物は分棟して、建物間の距離を 5 m 以上確保することなどが定められていた。原告は、本件売買契約において、本件土地上に共同住宅を建築するに当たり、本件建設計画を遵守する旨を約した。[甲 2 ないし 5，弁論の全趣旨]

イ(ア) 本件課税庁は、平成 20 年 5 月 20 日、原告が本件土地を本件機構から取得して所有権移転登記が行われた旨の通知を武蔵野市長から受領した。[乙 5]

(イ) 原告は、平成 20 年 9 月 4 日、本件課税庁に対し、不動産取得税申告書（以下「当初申告書」という。）及び添付書類を提出し、本件土地を同年 3 月 19 日に取得した旨の申告をした。なお、原告は、当初申告書において、建築計画につき、着工予定年月日欄に「平成 21 年 2 月」、新築（完成予定）年月日欄に「平成 22 年 7 月」と記載した。[甲 10]

ウ 原告は、平成２２年３月９日、Ｐ１株式会社（以下「本件買受会社」という。）に対し、売買代金７３億円により、本件土地を売り渡し、同日、本件土地について、原告から本件買受会社に対して売買を原因とする所有権移転登記が行われた。〔甲６，乙６〕

エ(ア) 原告は、平成２２年１０月２０日、本件土地上に建築する合計６棟の共同住宅（本件各建物。以下、計画段階ないし完成前のものを「各予定建物」という。）について、武蔵野市長から建築基準法８６条１項に基づく一団地認定（以下「本件一団地認定」という。）を受けた。〔甲９〕

(イ) 原告は、平成２２年１０月２０日、指定確認検査機関である株式会社Ｐ２（以下「本件検査機関」という。）に対し、各予定建物に係る建築確認の申請を行い、同月２９日、本件検査機関から、各予定建物の建築計画が建築基準関係規定に適合している旨の建築確認（以下「本件各建築確認」という。）を受けた。〔甲７の１ないし６〕

オ(ア) 本件課税庁は、平成２３年５月１１日、次のとおり、原告の本件土地の取得に対する本件賦課処分を行い、原告に対し、不動産取得税納税通知書を送付した。〔甲１１の１〕

〔本件賦課処分の内容〕

納税義務者	原告
課税標準額	２６億４２２０万６０００円
税 額	７９２６万６１００円
納 期 限	平成２３年５月３１日

(イ) 原告は、平成２４年５月３１日までに、本件不動産取得税を全額納付した（以下、原告が納付した本件不動産取得税を「本件徴収税額」という。）。〔甲１１の２，乙７〕

カ(ア) 本件検査機関は、平成２４年１月３０日、本件各建物に係る完了検

査（以下「本件各完了検査」という。）を行い、本件買受会社に対し、同年２月７日付け検査済証を交付した。〔甲８の１ないし６，弁論の全趣旨〕

（イ） 本件各建物の本件土地上における位置関係は、別紙４位置関係図記載のとおりであり、本件各建物は、合計６つの棟から構成されている（以下、別紙４の表記に併せて、各棟を「Ａ棟」などという。）。なお、本件各建物は、総戸数４０５戸であるところ、各棟の階数及び戸数は、次のとおりである（別紙２参照）。〔甲８の１ないし６，甲９〕

a Ａ棟 階数：地上９階，戸数：８０戸

b Ｂ棟 階数：地上９階，戸数：７９戸

c Ｃ棟 階数：地上９階，戸数：７６戸

d Ｄ棟 階数：地上９階，戸数：７１戸

e Ｅ棟 階数：地上９階，戸数：６９戸

f Ｆ棟 階数：地上４階，戸数：３０戸

（ウ） 本件買受会社は、平成２４年３月５日、本件各建物（ＡないしＦ棟）について、それぞれ同年１月３０日新築を原因として、表示に関する登記（以下、併せて「本件各登記」という。）をした。〔乙２３の１ないし６〕

キ（ア） 原告は、平成２４年６月１３日、処分行政庁に対し、本件各建物が戸数要件を満たしており、その新築期間が３年を超えたことにつき、やむを得ない事情要件を満たしていることを前提として、本件徴収税額の還付を求めて、同月８日付け不動産取得税減額（適用）申告書及び添付書類を提出し、本件申告を行った。〔甲１２，乙８〕

（イ） 処分行政庁は、平成２４年８月９日、原告に対し、本件処分を行い、その旨を通知した（同日付け２４税セ還第１２８号）。なお、東京都主税局資産税部は、不動産取得税の課税事務の取扱いについて、不動産取

得税課税事務提要（以下「本件事務提要」という。）を定めており，東京都主税局長は，各都税事務所長及び支庁長に対し，不動産取得税の課税事務について本件事務提要によるべき旨を通達しているところ，本件事務提要には，別紙５「本件事務提要（抜粋）」記載の内容が含まれている。〔甲１３，乙９〕

(3) 本件訴訟に至る経緯

ア 原告は，平成２４年１０月５日，東京都知事に対し，本件処分に対する審査請求をしたが，東京都知事は，平成２５年５月１６日，本件審査請求を棄却する旨の裁決をした。

イ 原告は，平成２５年１１月７日，本件訴訟を提起した。

２ 争点

- (1) 本件各建物が戸数要件を満たした特例適用住宅に当たるか否か。
- (2) 本件各建物の建築がやむを得ない事情要件を満たしたものといえるか否か。

第３ 争点に関する当事者の主張

- １ 争点１（本件各建物が戸数要件を満たした特例適用住宅に当たるか否か。）について

(1) 原告の主張の要旨

ア 戸数要件は，不動産取得税の課税対象たる土地の上に建築された共同住宅等の総戸数が１００以上であれば，これを満たすというべきである。以下の(ア)ないし(エ)において述べるとおり，共同住宅が戸数要件を満たすためには，１棟の共同住宅について，居住の用に供するために独立的に区画された部分（以下「独立区画部分」という。）が１００以上ある必要はない。

(ア) 本件施行令附則６条の１７第２項は，文理上，共同住宅等が「１棟」であることを要件としておらず，処分行政庁が法令の規定によることなく，１棟の共同住宅等であるとの要件を加重することは，租税法律主義

に違反する。この点、地方税法 73 条の 14 第 2 項は、共同住宅等以外の住宅について、住宅の新築後に、その住宅と一構となるべき住宅を新築した場合には、不動産取得税の課税標準の特例が受けられる旨をあえて規定しているが、共同住宅等については、一構性に言及した規定はなく、この点に鑑みても、地方税法及び同法に基づく本件条例は、共同住宅等が 1 棟であるかどうかを問題にしていないというべきである。

(イ) 地方税法附則 10 条の 2 第 2 項は、地方税法の一部を改正する法律（平成 16 年法律第 17 号）によって設けられたものである。同項は、大規模マンションを建設する場合には、建築に要する時間や費用だけではなく、各種申請手続や近隣住民との調整など、通常の建物を建築する場合とは異なる問題を解決しなければならないことから、このような問題解決に要する時間を踏まえて、不動産取得税の減額措置を受けるために必要な新築までの期間を 3 年から 4 年に緩和したものである。そして、大規模なマンションであるならば、1 棟であるか複数棟であるかによって問題状況が異なるわけではなく（むしろ複数棟の方が、問題解決に掛ける労力は大きく、そのために費やされる時間も長期化する。）、同項及び本件施行令附則 6 条の 17 第 2 項は、戸数要件について、あえて 1 棟という限定を付さず、「100 以上」という要件のみを定めたものと解すべきである。

(ウ) 地方税法附則 10 条の 2 第 2 項及び本件施行令附則 6 条の 17 第 2 項は、建物の建築そのもののみならず、各種手続や近隣住民との調整等、戸数以外の要因によって共同住宅等の新築に時間を要する場合にも対応しようとしたものであり、戸数要件につき、「1 棟」の共同住宅等という要件を加重することは、やむを得ない事情要件を通じて、実態（戸数以外の要因）に応じた課税をしようとした上記趣旨にも反する。なお、通知記載部分②は、特例適用住宅が新築されたかどうかの認定につき、

実態に応じて柔軟に判断することを求めているところ、戸数要件については、文理に従い、その充足を広く認めた上で、やむを得ない事情要件を通じて、実態に基づく柔軟な判断をすべきである。

(エ) 被告は、複数棟を一括して戸数要件を適用した場合、実務上不都合が生じる旨主張しているが、本件減額規定が適用される期間内において、取得した土地上に建築された建物が戸数要件を満たしているか否かを検討すれば足りるのであり、被告の指摘する不都合が生じる余地はない。

イ 仮に、戸数要件を1棟の共同住宅ごとに判断すべきものと解したとしても、本件各建物は、以下の(ア)ないし(ウ)において述べるところによれば、1棟の共同住宅であると解すべきであるから、戸数要件を満たしている。

(ア) 仮に、戸数要件が共同住宅1棟当たり100戸以上であることを意味するとしても、被告の指摘するとおり、この1棟は、不動産登記法上の「1個」の建物をいうと解すべきである。不動産登記法上、建物の個数については、「効用上一体として利用される状態にある数棟の建物は、所有者の意思に反しない限り、一個の建物として取り扱う」とされており（本件登記準則78条1項）、登記実務上、数棟の建物における効用上の一体性は、①敷地外部と各棟の出入りにおいて、各区分所有者が社会通念上エントランス棟を通過する状態にあること、②エントランス棟内にのみ、各棟の各居宅を管理する管理事務室が存在すること、③全区分所有者の利用する共用施設として、ゴミ置場、駐車場、ゲストルーム棟が敷地内又は棟の1箇所にとまって存在していることなどから判断されている。

(イ) 本件各建物は、以下のaないしhの事情に照らせば、効用上一体として利用される数棟の建物であり、上記(ア)①ないし③を充足しており、不動産登記法上、1個の建物として取り扱われる。なお、本件各建物を1個の建物として登記することができることについては、管轄法務局（東

京法務局府中支局)に確認済みである。

- a 建物敷地の周囲全部に高さ約 2 m のフェンスが張り巡らされており、敷地内には、共通のエントランス(以下「本件エントランス」という。)から入る必要がある。
- b 本件エントランスには、全棟の管理員室、全棟の入居者が利用することのできる各種施設(コンシェルジュカウンター、ミニショップ、フィットネススタジオ等)が備えられている。
- c 本件エントランスの管理員室は、全住戸を 24 時間 365 日体制で一括管理している。
- d A 棟及び B 棟に備えられたゲストルームを全棟の居住者が利用することができる。
- e D 棟に備えられたガーデンテラス、キッズコーナー及びガーデンライブラリーを全棟の居住者が利用することができる。
- f 共用部分に設けられたキッチンスタジオ及びバーベキューコーナーを全棟の居住者が利用することができる。
- g 2 箇所あるゴミ置場は、各棟共用である。
- h 本件各建物(各棟及び各棟のエントランス)は、鉄骨造りの回廊で繋がれ、いずれの棟からでも同回廊を通して移動することができる。

(ウ) 本件各建物が不動産登記法上 1 個の建物であることは、本件各建物と類似している、① ○(2 棟の建物から成る集合住宅)、② ○(3 棟の建物から成る集合住宅)、③ ○(3 棟の建物から成る集合住宅。以下、上記①ないし③の物件を併せて「本件各比較物件」という。)が、いずれも効用上の一体性のある 1 個の建物として登記されていることから明らかである。

(エ) 不動産登記実務上、複数棟の建物を 1 個の建物として登記するか、複数の建物として登記するかは、申請者の選択によるところが大きく、

複数棟の建物として登記申請をして、その申請どおりに登記がされたとしても、そのことは、複数棟の建物が不動産登記法上1個の建物であるか否かの判断に影響を与えるものではない（不動産登記法上1個の建物であるか否かは、効用上の一体性があるか否かという観点から判断されるべきものである。）。

ウ 以上によれば、本件各建物が戸数要件を満たした特例適用住宅に該当することは明らかである。

(2) 被告の主張の要旨

ア(ア) 家屋を新築する場合、家屋の新築工事が完了することによって、原始的に当該家屋の所有権を取得することになり、家屋の新築がされたかどうかは、当該家屋1棟ごとに判断され、当該新築された1棟の家屋を客体として1つの所有権が成立する。地方税法73条6号は、「建築」の意義を「家屋を新築し、増築し、又は改築することをいう。」と定めており、同号中の「新築」についても1棟の家屋ごとに判断すべきものである。また、不動産取得税の課税客体となる不動産の意義のうち「家屋」とは、固定資産税にいう家屋又は不動産登記法上の建物の意義と同一であるとされ（通知記載部分①）、固定資産税にいう家屋とは、不動産登記法の建物とその意義を同じくするとされている（通知記載部分③）。

(イ) 地方税法73条の14第1項は、原則として戸建ての住宅を想定し、1戸の家屋から一定額を控除する旨を定めた上、住宅には、1棟の家屋の中に2以上の居住の用に供するために独立的に区画された構造を持っている共同住宅等（「共同住宅、寄宿舍その他これらに類する多数の人の居住の用に供する住宅」）もあることから、共同住宅等については、独立区画部分ごとに一定額を控除することを定めたのであり、独立区画部分も1棟の家屋(共同住宅等)の部分において考慮される概念である。

なお、本件登記準則78条1項は、複数棟の建物を例外的に1個の建

物として登記できる場合を記載したものであり、仮に複数棟の建物が1個の建物として登記されたとしても、戸数要件を判断する上で1棟の建物として取り扱われるものではない。

(ウ) したがって、独立区画部分が100以上ある共同住宅等とは、1棟の共同住宅等における独立区画部分が100以上あるものをいい、取得した土地の上に共同住宅等を複数棟新築して、それらの独立区画部分の合計が100以上になる場合であっても、各棟の独立区画部分が100未満であるならば、戸数要件を満たしているということとはできない（本件事務提要）。

イ(ア) 原告は、本件施行令附則6条の17第2項において、「1棟の」共同住宅等とは定められていない旨主張しているが、同項にいう「居住の用に供するために独立的に区画された部分が100以上ある」との文言は、後に続く「共同住宅等」を限定するためのものであり、当該限定は1棟である当該共同住宅等の性状を示すものと解するのが自然である。また、仮に、共同住宅等の場合についても、複数棟の新築をもって1つの住宅の新築として不動産取得税の減額措置を適用すべきものであるならば、本件施行令39条の3のような特別の定めがあつてしかるべきである。

(イ) 原告の主張するとおり、複数棟を一括して戸数要件を適用することとした場合、どのような基準で複数の建物を一括のものとして括るかが問題となるが、この点に関する規定はない。また、不動産取得税の減額措置の対象となる土地の範囲をどのような基準で括るのか、個々の建物の建築時期が異なるとき、全体としていつ建築されたものとみなすのかも問題となるところ、この点に関する規定もなく、実務上混乱が生ずるおそれがある。

(ウ) なお、被告は、本件施行令附則6条の17第2項に係る解釈につい

て、総務省自治税務局都道府県税課に対し、平成26年3月5日付けで本件施行令6条の17第2項に係る解釈を照会したところ、同項に規定する「100以上」とは、1棟で100以上のことである旨の回答を得た。

2 争点2（本件各建物の建築がやむを得ない事情要件を満たしたものといえるか否か。）について

(1) 原告の主張の要旨

本件各建物は、総戸数405戸もの大規模な共同住宅であり、これを完成させるためには、建設計画の承認等の各種手続や近隣住民との調整などに膨大な時間を要することが容易に想定される。そして、原告が本件土地を取得してから本件各建物が完成するまでの間、次のアないしウのとおり、原告の責に帰すことのできない事情があったのであり、本件各建物の建築は、やむを得ない事情要件を満たすというべきである。なお、やむを得ない事情要件を判断するための要素は、本件事務提要に記載された事項に限定されるものではなく、立法趣旨を踏まえた柔軟な解釈をすべきである。

ア 近隣住民との折衝

本件土地は、高層化建築に関し、本件機構、武蔵野市及び近隣住民が協議会を作って1年半にわたり検討を行っていた経緯のある土地である。原告は、近隣住民との協議会、戸別訪問等を行ったが、上記経緯において住民が交渉慣れしていたことなどから、近隣住民の原告に対する態度は、当初から厳しかった。近隣住民は原告に対して本件各建物の高さを下げるよう強く要望したが、採算性の問題から原告がこれに応じる余地はなく、近隣住民に対する説明会は紛糾した。また、近隣住民は、本件土地内に設置される遊歩道と敷地外の歩道との接続についても、防犯上の理由からこれを拒否し、本件各建物の建築工事の進め方についても様々な要求をしてきた。なお、本件事務提要は、やむを得ない事情要件に係る具体例として近

隣住民との調整等に期間を要する場合を挙げており、原告の指摘する上記事情がやむを得ない事情要件を満たすことは明らかである。

イ 本件機構に対する建築計画の説明と承認

原告は、本件建設計画を遵守しなければならず、また、本件土地において実施する事業計画についても本件機構から事前に承諾を得ることを義務付けられていた。このため、原告は、事業計画の変更を企図するたびに、本件機構から承認を得なければならず、本件建設計画に抵触する変更が認められなかったこともあり、近隣住民との交渉は難航を極めた。また、原告は、当初、各予定建物の一部をL字型に配置して、エキスパンションジョイントで各階を接続する計画をし、その内容で本件機構の審査も通っていたにもかかわらず、本件機構は、上記計画が本件建設計画（建物の長さを60m以下とすること）に抵触するとしたため、上記L字型配置を切り離すなど、建設計画を変更しなければならず、これに伴う各種変更についても本件機構の事前承認を得る必要があった。なお、原告は、当初申告書において、各予定建物の完成予定日を平成22年7月としていたが、前述のとおり、本件機構が事後的に本件建設計画の解釈を変更したのであり、これらが原告の責に帰すべき事由によるものではないことは明らかである。

ウ 事業計画の変更（本件買受会社に対する本件土地の譲渡）

原告が本件課税庁に対して当初申告書を提出した当時（平成20年9月2日）、景気は世界的規模で上昇基調にあったが、同月15日に発生した未曾有の世界同時金融危機（リーマンショック）により、事態は一変した。原告は、融資（本件土地の取得費用等）を受けることを前提としていたものの、事業資金の調達が困難となり、単独事業を共同事業に変更するなど、事業計画を全面的に見直さなければならず、各予定建物を3年以内に完成することは不可能となった。また、原告が共同事業者として本件買受会社を選定した後も、本件機構の承認を得るなどの作業を要した。

(2) 被告の主張の要旨

ア やむを得ない事情要件を満たす場合とは、当該土地を取得した当初において、当該共同住宅等の新築までに要する期間が3年を超えると認められる場合のほか、市街地再開発事業や土地区画整理事業の施行地区内に土地を取得した場合、行政庁による建築規則等により建築が遅延する場合、埋蔵文化財の発掘調査や土壌汚染の除去等に期間を要する場合など自己の責に帰すべからざる事由により共同住宅等の建築が遅延した場合をいう（本件事務提要）。やむを得ない事情要件に係る具体的な判断は、東京都知事の合理的裁量に委ねられているが、特則例外規定である非課税要件を定める規定については、租税負担公平の原則から、解釈の狭義性、厳格性が強く要請されており、本件事務提要に定められた要件に当てはまらない以上、やむを得ない事情要件を満たすということとはできない。

イ 以下の(ア)ないし(エ)において述べるところによれば、原告の指摘する事情をもって、やむを得ない事情要件を満たすということとはできない。

(ア) 原告は、当初申告書において、各予定建物の完成予定を平成22年7月とし、3年以内に各予定建物を建築する旨申告していたのであり、仮に原告が指摘する事情があったとしても、それは、原告の計画性の欠如等、自己の責に帰するものというべきである。なお、原告は、本件土地を本件買受会社に譲渡し、本件各建物の建築は、本件買受会社が行っているところ、本件各建物は、本件買受会社が本件土地を取得してから約1年11か月後に完成している。

(イ) 本件土地は、武蔵野市の地区計画区域内にあり、地区計画の設定に当たり、近隣住民に対して建築物等整備方針などの説明が行われていたのであるから、近隣住民との調整等に膨大な時間を要するということとはできない。

(ウ) 原告は、本件一団地認定を受けるまでに約2年2か月の期間を要し

ているが（本件各建物と同規模の計画における標準的な事務処理期間は3か月ないし5か月である。）、これは、建築計画に係る特定行政庁の指摘事項が相当数あり、これに対する原告の対応が遅れたことにより、手続に時間を要したものである。

（エ）原告は、世界同時金融危機を指摘しているが、そのような経済情勢下においても予定どおり工事を完了している業者は多数存在する。

第4 当裁判所の判断

1 (1) 争点1（本件各建物が戸数要件を満たした特例適用住宅に当たるか否か。）

について、原告は、共同住宅が戸数要件を満たすためには、1棟の共同住宅について、独立区画部分が100以上ある必要はない旨主張しているのに対し、被告は、1棟の共同住宅における独立区画部分が100以上あることを要する旨主張している。

(2) ア そこで検討するに、本件施行令附則6条の17第2項によれば、戸数要件は、地方税法附則10条の2第2項の規定により読み替えて適用される同法73条の24第1項1号に規定する「特例適用住宅」について問題となるものであり、同号（本件条例48条1項1号）は、土地を取得した日から2年以内に当該土地の上に「特例適用住宅」が新築された場合、当該土地の取得に対して課する不動産取得税を減額する旨を定めている。上記「特例適用住宅」とは、本件施行令39条の2の3第1項各号に定める住宅をいい、同項は、住宅を、① 共同住宅等以外の住宅と、② 共同住宅等（なお、共同住宅等とは、「共同住宅、寄宿舍その他これらに類する多数の人の居住の用に供する住宅」をいう〔本件施行令37条の16第1号、地方税法73条の14第1項〕。）とに区分した上で、それぞれについて、特例適用住宅に該当する住宅の意義を定めているところ、本件施行令39条の2の3第1項各号の規定振りに鑑みれば、「特例適用住宅」とは、1戸又は1棟の「住宅」を前提として、当該住宅が所定の要件を満たすか否

かによって、その該当性が判断される概念であることは明らかである。すなわち、共同住宅等についていえば、同項2号は、特例適用住宅に該当する共同住宅等を「居住の用に供するために独立的に区画された一の部分のいずれかの床面積が、50㎡（当該独立的に区画された一の部分が貸家の用に供されるものである場合にあっては、40㎡）以上240㎡以下の住宅」と定めており、ある共同住宅等が特例適用住宅に該当するか否かは、当該共同住宅等のうちに一定範囲の面積を有する独立区画部分があるか否かによって判断されるものである。

イ 地方税法73条の24第1項1号（本件条例48条1項1号）は、上記アのとおり、土地を取得した日から「2年以内」に当該土地の上に特例適用住宅が新築された場合に、当該土地の取得に対する不動産取得税を減額する旨規定しているところ、不動産取得税の減額措置を受けるための要件となる新築期間は、地方税法附則10条の2第2項により、土地の取得が平成16年4月1日から平成26年3月31日までの間に行われた場合について、上記「2年以内」から「3年以内」に緩和されており、さらに、同条及び本件施行令附則6条の17に基づき、①「特例適用住宅が居住の用に供するために独立的に区画された部分が100以上ある共同住宅等」であり（戸数要件）、かつ、②「土地を取得した日から当該共同住宅等が新築されるまでの期間が3年を超えると見込まれることについてやむを得ない事情があると道府県知事が認めた場合」（やむを得ない事情要件）には、上記「3年以内」から「4年以内」に緩和されることとなる。そして、前記検討のとおり、「特例適用住宅」が1戸又は1棟の「住宅」を前提とする概念である以上、当該特例適用住宅が戸数要件を満たすか否かについては、特例適用住宅に該当するとされた当該共同住宅等（1棟の共同住宅等）について判断すべきことは明らかである。

(3)ア この点、原告は、本件減額規定は、文理上、共同住宅等が「1棟」であ

ることを要件としておらず、戸数要件を1棟の共同住宅等について判断することは、法令に定めのない要件を加重するものである旨主張する。確かに、本件減額規定においては、共同住宅等が「1棟」の共同住宅等である旨が明記されているわけではないが、日本語の用例においては、ある名詞を用いて一つの対象物を表現する場合において、対象物が一つであることを明示することなく当該名詞を使用することはままあるのであり、このような用例に鑑みれば、本件減額規定において、「1棟の」共同住宅等である旨を明記した文言がないからといって、そのことから直ちに「共同住宅等」が複数棟をも包含するものと解釈すべきであるということとはできない。そして、本件施行令附則6条の17第2項は、戸数要件として、「特例適用住宅」が「居住の用に供するために独立的に区画された部分が100以上ある共同住宅等」であることを定めているところ、上記「居住の用に供するために独立的に区画された部分が100以上ある」との文言は、後に続く「共同住宅等」が（戸数要件を満たすために）備えるべき条件を説明した表現であることは明らかである。さらに、「居住の用に供するために独立的に区画された部分」との表現は、それ自体が1棟の建物を前提として、その内部空間を複数の居住部分（住戸）に区画することを意味していることは明らかであり、この点をも併せ考えれば、同項は、文理上、戸数要件として、1棟の共同住宅等について100以上の独立区画部分が存在することを定めているものと解するのが相当である。

なお、原告の解釈は、戸数要件につき、取得した土地上において、独立区画部分が合計100以上であるかどうかを問題とするものと解されるところ、本件施行令附則6条の17第2項が、独立区画部分の数を判断すべき範囲を、取得した土地ではなく、「共同住宅等」によって画していることは、その文理上明らかである。また、日本語の用例においては、例えば、「100以上の部屋がある建物」と表現する場合、同表現は、1つの建物

につき100以上の部屋があると解するのが自然かつ合理的であり、この点からも、原告の主張は、独自の解釈によるものといわざるを得ず、採用することができない。

イ 原告は、共同住宅等以外の住宅については、その住宅と一構となるべき住宅を新築した場合について規定している(地方税法73条の14第2項)のに対し、共同住宅等については、その一構性に言及した規定はないから、共同住宅等が1棟であるかどうかは問題とされていないと解すべきである旨主張している。しかしながら、同項及び本件施行令39条の3は、共同住宅等以外の住宅が1戸であることを前提とした上で、事後的に当該住宅と一構となるべき住宅を新築した場合について定めた規定であり、共同住宅等について同様の規定がないからといって、共同住宅等が1棟であるかどうかは問題とされていないということとはできない。そして、前記検討のとおり、本件施行令39条の2の3第1項2号によれば、特例適用住宅である共同住宅等は、1棟の住宅を前提としているものと解すべきであるから、原告の上記主張を採用することはできない。

ウ 原告は、大規模なマンションの建築であるならば、当該マンションが1棟であるか複数棟であるかによって問題状況は異ならず、地方税法附則10条の2第2項が設けられた趣旨に鑑みれば、戸数要件について、「1棟の」共同住宅等という要件を加重すべきではないなどと主張している。

しかしながら、地方税法附則10条の2第2項は、不動産取得税の減額措置を受けるための要件となる新築期間を緩和すべき場合を政令に委ねることとしたのであり、これまで検討してきたところによれば、本件施行令附則6条の17第2項は、地方税法附則10条の2第2項を受けて、新築期間の緩和を受けるための要件の一つとして、1棟の共同住宅等のうち独立区画部分が100以上あること(戸数要件)を定めたものと解することができる(なお、原告の指摘する事情を踏まえても、共同住宅等1棟当た

りの独立区画部分が100以上であることをもって、戸数要件を定めることが不合理であるということとはできない。)。そうである以上、1棟当たり100以上の独立区画部分を有さない共同住宅等について、同項の適用がないからといって、地方税法附則10条の2第2項が設けられた趣旨に反するということとはできず、原告の上記主張を採用することはできない。

(4) 以上によれば、本件各建物が戸数要件を満たしているか否かについては、1棟の建物ごとに判断すべきである。

2(1)ア 原告は、戸数要件を1棟の共同住宅ごとに判断すべきであるとしても、本件各建物は、不動産登記法上、1個の建物として取り扱われるべきものであるから、戸数要件を満たしている旨主張している。

イ しかしながら、本件各登記は、AないしF棟ごとにされており(前提事実(2)カ(ウ))、本件各建物が1個の建物として登記されているわけではない以上、本件各建物が、不動産登記簿上、合計6棟(6個)の建物として取り扱われていることは明らかである。また、本件各建築確認及び本件各完了検査は、AないしF棟ごとに行われており(前提事実(2)エ(イ)、同(2)カ(ア))、証拠(甲19, 31, 32)によれば、AないしF棟は、それぞれ構造的に独立した建物であって、共用階段等によって、各建物自体が物理的に結合された部分はないと認められる。なお、本件各建物については、本件一団地認定がされているが、一団地認定は、区域内の各建築物を同一敷地内にあるものとみなす制度であり(建築基準法86条1項)、本件各建物の個数の判断に直接影響を与えるものではない。また、原告は、本件各建物が鉄骨造りの回廊で繋がれている旨指摘しているが、同回廊によって、本件各建物が構造上一体の建物として結合されたものであると認めるに足りる事実ないし証拠はない。そして、特例適用住宅である共同住宅が戸数要件を満たしているか否かは、当該共同住宅(1棟)について判断されるべきものであるところ、前記検討のとおり、本件各建物が構造上

独立した合計6棟（6個）の建物である以上、戸数要件は、AないしF棟のそれぞれについて判断すべきものである。

(2)ア さらに、原告は、複数の建物として登記されているとしても、効用上の一体性があるならば、不動産登記法上1個の建物であり、本件各建物は、効用上一体として利用される状態にある以上、1個の建物である旨主張している。

イ しかしながら、本件各建物は、前記検討のとおり、構造的に独立した6棟の建物であり、実際に6棟の建物であることを前提として、本件各登記がされているのであるから、本件各建物が不動産登記法上1個の建物であると解することはできない。

さらに、前記検討のとおり（前記1(3)ア）、戸数要件が共同住宅（特例適用住宅）における独立区画部分の数を問題とするものである以上、戸数要件を満たすか否かは、1棟の建物（共同住宅）ごとに判断されるべきものである。そうである以上、複数棟の建物が不動産登記法上1個の建物として登記されたとしても、当該複数棟の建物を構造的に一体の建物（1個の建物）と同視することができるような特段の事情がない限り、戸数要件の判断において、当該複数棟の建物を1個の建物として取り扱わなければならないということとはできない。

ウ 原告は、本件各建物が効用上一体として利用される状態にあるとして、本件エントランスからAないしF棟の敷地に入る必要があること、AないしF棟の居住者が利用する共通の施設があること等を指摘しているが、原告の指摘する事情を踏まえても、戸数要件の判断において、本件各建物を1個の建物と同視すべき特段の事情があるとはいえず、他にこれを認めるに足りる事実ないし証拠はない。

なお、原告は、本件各建物と類似の建物（本件各比較物件）が1個の建物として登記されている旨主張するが、複数棟の建物が1個の建物として

登記し得るからといって、戸数要件の判断において、当該複数棟の建物を当然に1個の建物として取り扱うべきことにはならない以上、原告の指摘する事情は、前記判断を左右するものではない。

(3) 以上によれば、本件各建物は、6つの建物として登記されており（本件各登記）、戸数要件の判断において、本件各建物を1個の建物とみることもできないから、本件各建物に係る戸数要件は、A棟ないしF棟それぞれについて判断すべきである。

3 以上のとおり、特例適用住宅である共同住宅が戸数要件を満たしているか否かは、当該共同住宅（1棟の共同住宅）について判断すべきであり、本件各建物は合計6棟の建物（A棟ないしF棟）であるから、本件各建物に係る戸数要件は、A棟ないしF棟それぞれについて判断する必要がある。そして、A棟ないしF棟における独立区画部分は、30戸ないし80戸であり（前提事実(2)カ(イ)aないしf）、100以上の独立区画部分を有するものはないから、本件各建物は、戸数要件を満たした共同住宅には当たらない。したがって、本件各建物の建築がやむを得ない事情要件を満たしているか否か（争点2）について判断するまでもなく、本件減額規定に該当しないとしてされた本件処分は適法である。

第5 結論

よって、原告の請求は理由がないからこれを棄却することとし、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第2部

裁判長裁判官

増 田

稔

裁判官 村 田 一 広

裁判官 不 破 大 輔

(別紙 1)

土 地 目 録

所 在	武蔵野市 α
地 番	× 番 1
地 目	宅地
地 積	2 5 7 7 7 . 6 2 m ²

以上

(別紙 2)

建 物 目 録

1	所 在	武蔵野市 α × 番地 1
	名 称	○
	主要用途	共同住宅
	戸 数	8 0 戸
	構 造 等	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
	延べ面積	8 2 6 5 . 1 6 m ²
2	所 在	武蔵野市 α × 番地 1
	名 称	○
	主要用途	共同住宅
	戸 数	7 9 戸
	構 造 等	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
	延べ面積	7 2 6 7 . 2 6 m ²
3	所 在	武蔵野市 α × 番地 1
	名 称	○
	主要用途	共同住宅
	戸 数	7 6 戸
	構 造 等	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
	延べ面積	6 9 2 7 . 3 1 m ²
4	所 在	武蔵野市 α × 番地 1
	名 称	○
	主要用途	共同住宅
	戸 数	7 1 戸
	構 造 等	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
	延べ面積	6 4 5 2 . 8 8 m ²

5	所 在	武蔵野市 α × 番地 1
	名 称	○
	主要用途	共同住宅
	戸 数	6 9 戸
	構 造 等	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
	延べ面積	6 0 2 4 . 8 6 m ²
6	所 在	武蔵野市 α × 番地 1
	名 称	○
	主要用途	共同住宅
	戸 数	3 0 戸
	構 造 等	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
	延べ面積	2 7 4 2 . 4 9 m ²

以上

(別紙3)

関係法令等の定め

第1 地方税法

1 第1条(用語)

(1) 1項 [省略]

(2) 2項

この法律中道府県に関する規定は都に〔中略〕準用する。この場合においては、「道府県」、「道府県税」、「道府県民税」、「道府県たばこ税」、「道府県知事」又は「道府県職員」とあるのは、それぞれ「都」、「都税」、「都民税」、「都たばこ税」、「都知事」又は「都職員」と〔中略〕読み替えるものとする。

2 第73条(不動産取得税に関する用語の意義)

不動産取得税について、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 不動産 土地及び家屋を総称する。

二 土地 田、畑、宅地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野その他の土地をいう。

三 家屋 住宅、店舗、工場、倉庫その他の建物をいう。

四 住宅 人の居住の用に供する家屋又は家屋のうち人の居住の用に供する部分で、政令で定めるものをいう。

五 価格 適正な時価をいう。

六 建築 家屋を新築し、増築し、又は改築することをいう。

七 増築 家屋の床面積又は体積を増加することをいう。

八 改築 家屋の壁、柱、床、はり、屋根、天井、基礎、昇降の設備その他家屋と一体となって効用を果たす設備で政令で定めるものについて行われた取

替え又は取付けで、その取替え又は取付けのための支出が資本的支出と認められるものをいう。

3 第73条の2（不動産取得税の納税義務者等）

(1) 1項

不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産所在の道府県において、当該不動産の取得者に課する。

(2) 2項

家屋が新築された場合においては、当該家屋について最初の使用又は譲渡（独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社又は家屋を新築して譲渡することを業とする者で政令で定めるものが注文者である家屋の新築に係る請負契約に基づく当該注文者に対する請負人からの譲渡が当該家屋の新築後最初に行われた場合は、当該譲渡の後最初に行われた使用又は譲渡。以下この項において同じ。）が行われた日において家屋の取得がなされたものとみなし、当該家屋の所有者又は譲受人を取得者とみなして、これに対して不動産取得税を課する。ただし、家屋が新築された日から6月を経過して、なお、当該家屋について最初の使用又は譲渡が行われない場合においては、当該家屋が新築された日から6月を経過した日において家屋の取得がなされたものとみなし、当該家屋の所有者を取得者とみなして、これに対して不動産取得税を課する。

(3) 3項ないし11項 [省略]

4 第73条の14（不動産取得税の課税標準の特例）

(1) 1項

住宅の建築（新築された住宅でまだ人の居住の用に供されたことのないものの購入を含むものとし、政令で定めるものに限る。）をした場合における当該住宅の取得に対して課する不動産取得税の課税標準の算定については、1戸につき1200万円（共同住宅、寄宿舍その他これらに類する多数の人

の居住の用に供する住宅（以下「共同住宅等」という。）にあっては、居住の用に供するために独立的に区画された一の部分で政令で定めるものにつき 1 2 0 0 万円）を価格から控除するものとする。

(2) 2 項

共同住宅等以外の住宅の建築（〔括弧書き内省略〕）をした者が、当該住宅の建築後 1 年以内にその住宅と一構となるべき住宅を新築し、又はその住宅に増築した場合にあっては、前後の住宅の建築をもって 1 戸の住宅の建築とみなして前項の規定を適用する。

(3) 3 項ないし 1 0 項 〔省略〕

5 第 7 3 条の 2 4 (住宅の用に供する土地の取得に対する不動産取得税の減額)

(1) 1 項

道府県は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該土地の取得に対して課する不動産取得税については、当該税額から 1 5 0 万円（当該土地に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を当該土地の面積の平方メートルで表した数値で除して得た額に当該土地の上に新築した住宅（政令で定める住宅に限る。以下この項及び次項において「特例適用住宅」という。）

1 戸について（共同住宅等にあっては、居住の用に供するために独立的に区画された一の部分で政令で定めるものについて）その床面積の二倍の面積の平方メートルで表した数値（当該数値が 2 0 0 を超える場合においては、2 0 0 とする。）を乗じて得た金額が 1 5 0 万円を超えるときは、当該乗じて得た金額）に税率を乗じて得た額を減額するものとする。

一 土地を取得した日から 2 年以内に当該土地の上に特例適用住宅が新築された場合（当該取得をした者（以下この号において「取得者」という。）が当該土地を当該特例適用住宅の新築の時まで引き続き所有している場合又は当該特例適用住宅の新築が当該取得者から当該土地を取得した者により行われる場合に限る。）

二及び三　〔省略〕

(2)　２項ないし５項　〔省略〕

6　第７３条の２７（住宅の用に供する土地の取得に対する不動産取得税の還付等）

(1)　１項

道府県は、土地の取得に対して課する不動産取得税に係る地方団体の徴収金を徴収した場合において、当該不動産取得税について第７３条の２４第１項第１号又は第２項第１号の規定の適用があることとなったときは、納税義務者の申請に基づいて、これらの規定によって減額すべき額に相当する税額及びこれに係る地方団体の徴収金を還付するものとする。

(2)　２項　〔省略〕

7　附則第１０条の２（不動産取得税の新築家屋の取得の日等に係る特例〔平成２６年法律第４号による改正前のもの。以下同じ。〕）

(1)　１項　〔省略〕

(2)　２項

土地が取得され、かつ、当該土地の上に第７３条の２４第１項に規定する特例適用住宅が新築された場合における同項第１号〔中略〕の規定の適用については、当該土地の取得が平成１６年４月１日から平成２６年３月３１日までの間に行われたときに限り、第７３条の２４第１項第１号中「２年」とあるのは「３年（土地の取得の日から３年以内に特例適用住宅が新築されることが困難である場合として政令で定める場合においては、４年）」〔中略〕とする。

第２　地方税法施行令（以下「本件施行令」という。）

1　第３７条の１６（法第７３条の１４第１項の住宅の建築）

(1)　法第７３条の１４第１項に規定する住宅の建築で政令で定めるものは、次の各号に掲げる住宅の建築の区分に応じ、当該各号に定める住宅の建築とす

る。

- 一 共同住宅等（法第73条の14第1項に規定する共同住宅等をいう。次号、第39条の2の3第1項及び第39条の3において同じ。）以外の住宅の建築（新築された住宅でまだ人の居住の用に供されたことのないものの購入を含む。以下この条及び第39条の3において同じ。）

当該建築に係る住宅（当該建築が住宅と一構となるべき住宅の新築である場合にあっては一構をなすこれらの住宅とし、当該建築が住宅の増築又は改築である場合にあっては当該増築又は改築がされた後の住宅とする。以下次条までにおいて同じ。）の床面積（区分所有される住宅にあっては、居住の用に供する専有部分の床面積とし、当該専有部分の属する建物に共用部分があるときは、これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により当該共用部分の床面積を按分して得た面積を当該専有部分の床面積に算入するものとする。第37条の18第1項及び第39条の2の3第1項第1号において同じ。）が50㎡（当該専有部分が貸家の用に供されるものである場合にあっては、40㎡）以上240㎡以下の住宅の建築

二 共同住宅等の住宅の建築

当該建築に係る住宅の居住の用に供するために独立的に区画された一の部分のいずれかの床面積（当該住宅に共同の用に供される部分（当該住宅が区分所有される住宅である場合には、当該住宅に係る共用部分を含む。）があるときは、これを共用すべき独立的に区画された各部分の床面積の割合により当該共同の用に供される部分の床面積を配分して、それぞれその各部分の床面積に算入するものとする。次条及び第39条の2の3第1項第2号において同じ。）が、50㎡（当該独立的に区画された一の部分が貸家の用に供されるものである場合にあっては、40㎡）以上240㎡以下の住宅の建築

2 第37条の17（法第73条の14第1項の居住の用に供するために独立的に区画された一の部分）

法第73条の14第1項に規定する居住の用に供するために独立的に区画された一の部分で政令で定めるものは、当該建築に係る住宅の居住の用に供するために独立的に区画された一の部分でその床面積が50㎡（当該独立的に区画された一部分が貸家の用に供されるものである場合にあっては、40㎡）以上240㎡以下のものとする。

3 第39条の2の3（法第73条の24第1項の政令で定める住宅等）

(1) 1項

法第73条の24第1項に規定する政令で定める住宅は、次の各号に掲げる住宅の区分に応じ、当該各号に定める住宅とする。

一 共同住宅等以外の住宅

床面積が50㎡（区分所有される住宅の居住の用に供する専有部分が貸家の用に供されるものである場合にあっては、40㎡）以上240㎡以下の住宅

二 共同住宅等

居住の用に供するために独立的に区画された一の部分のいずれかの床面積が、50㎡（当該独立的に区画された一部分が貸家の用に供されるものである場合にあっては、40㎡）以上240㎡以下の住宅

(2) 2項

法第73条の24第1項の居住の用に供するために独立的に区画された一の部分で政令で定めるものは、第37条の17に規定する一の部分とする。

4 第39条の3（法第73条の24第1項の規定の適用に関し必要な事項）

(1) 1項

共同住宅等以外の住宅の新築がされたことにより法第73条の24第1項1号の規定の適用がある場合において、当該住宅の新築をした者が当該住宅

の新築後1年以内にその住宅と一構となるべき住宅を新築し、又はその住宅に増築したときは、これらの前後の住宅の建築をもって1戸の住宅の新築とみなし、その新築が同号に規定する期間内にあったものとみなして同号の規定を適用する。

(2) 2項

共同住宅等以外の住宅の建築をして法第73条の24第1項第2号又は第3号の規定の適用を受ける者が、当該住宅の建築後1年以内にその住宅と一構となるべき住宅を新築し、又はその住宅に増築した場合においては、これらの前後の住宅の建築をもって1戸の住宅の新築又は取得とみなし、その新築又は取得が同項第2号又は第3号に規定する期間内にあったものとみなして同項第2号又は第3号の規定を適用する。

5 附則第6条の17（法附則第10条の2第1項の家屋を新築して譲渡することを業とする者等）

(1) 1項 [省略]

(2) 2項

法附則第10条の2第2項の規定により読み替えて適用される法第73条の24第1項第1号〔中略〕に規定する政令で定める場合は、これらの規定に規定する特例適用住宅が居住の用に供するために独立的に区画された部分が100以上ある共同住宅等（法第73条の14第1項に規定する共同住宅等をいう。）であって、土地を取得した日から当該共同住宅等が新築されるまでの期間が3年を超えると見込まれることについてやむを得ない事情があると道府県知事が認めた場合とする。

第3 東京都都税条例（本件条例）

1 第1条（課税の根拠）

東京都都税（以下「都税」という。）及びその賦課徴収については、法令その他に別に定があるものの外、この条例の定めるところによる。

2 第41条（不動産取得税の納税義務者等）

不動産取得税は、不動産の取得に対し、不動産を取得した時における不動産の価格（法第73条の14又は法附則第11条の規定の適用がある不動産の取得にあっては、それぞれこれらの規定により算定して得た額）を課税標準として、当該不動産の取得者に課する。

3 第48条（住宅の用に供する土地の取得に対する不動産取得税の減額）

(1) 1項

土地の取得に対して課する不動産取得税は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該税額から150万円（当該土地に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を当該土地の面積の平方メートルで表した数値で除して得た額に当該土地の上に新築した住宅（地方税法施行令第39条の2の3第1項に規定する住宅に限る。以下次条までにおいて「特例適用住宅」という。）1戸について（共同住宅等にあつては、居住の用に供するために独立的に区画された一の部分で同令第39条の2の3第2項に規定するものについて）その床面積の2倍の面積の平方メートルで表した数値（当該数値が200を超える場合においては、200とする。）を乗じて得た金額が150万円を超えるときは、当該乗じて得た金額）に税率を乗じて得た額を減額する。

一 土地を取得した日から2年以内に当該土地の上に特例適用住宅が新築された場合（当該取得をした者（以下この号において「取得者」という。）が当該土地を当該特例適用住宅の新築の時まで引き続き所有している場合又は当該特例適用住宅の新築が当該取得者から当該土地を取得した者（以下この条及び次条において「譲受者」という。）により行われる場合に限る。）

二及び三 〔省略〕

(2) 2項ないし6項 〔省略〕

4 第48条の4（住宅の用に供する土地の取得に対する不動産取得税の還付）

知事は、土地の取得に対して課する不動産取得税に係る徴収金を徴収した場合において、当該不動産取得税について、第48条第1項第1号又は第2項第1号の規定の適用があることとなったときは、当該不動産取得税の納税者の申請に基づいて、これらの規定によって減額すべき額に相当する税額及びこれに係る徴収金を還付する。

5 附則第5条の2の7（住宅の取得及び住宅の用に供する土地の取得に対する不動産取得税の特例等〔平成26年条例第96号による改正前のもの。以下同じ。〕）

土地が取得され、かつ、当該土地の上に第48条第1項に規定する特例適用住宅が新築された場合における同項第1号〔中略〕の規定の適用については、当該土地の取得が平成16年4月1日から平成26年3月31日までの間に行われたときに限り、第48条第1項第1号中「2年」とあるのは「3年（土地の取得の日から3年以内に特例適用住宅が新築されることが困難である場合として地方税法施行令附則第6条の17第2項で定める場合においては、4年）」〔中略〕とする。

第4 不動産登記事務取扱手続準則（昭和52年9月3日付け民三第4473号法務省民事局長通達〔平成17年2月25日付け法務省民二第456号法務省民事局長通達により全部改正〕。以下「本件登記準則」という。）

第78条（建物の個数の基準）

(1) 1項

効用上一体として利用される状態にある数棟の建物は、所有者の意思に反しない限り、1個の建物として取り扱うものとする。

(2) 2項及び3項 〔省略〕

第5 総務大臣による各都道府県知事宛て通知

- 1 「地方税法の施行に関する取扱について（道府県税関係）」（平成22年4月1日総税都第16号総務大臣通知〔平成26年総税都第13号による改正前のもの。以下同じ。〕）

- (1) 第5章（「不動産取得税」）の第1（「納税義務者及び課税客体」）の2(2)における記載部分（以下、次の記載部分を「通知記載部分①」という。）

「家屋の範囲については、固定資産税にいう家屋又は不動産登記法上の建物（〔括弧書き内省略〕）の意義と同一であり、屋根及び周壁を有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供しうる状態にあるものをいう〔以下省略〕」

- (2) 第5章（「不動産取得税」）の第3（「賦課徴収」）の22における記載部分（以下、次の記載部分を「通知記載部分②」という。）

「新築の特例適用住宅の用に供する土地の取得に対する不動産取得税の減額措置の運用については、次の諸点に留意すべきものであること。

- (1)ないし(3) 〔省略〕

- (4) 土地を取得した日から2年以内（土地の取得が平成16年4月1日から平成27年3月31日までの間に行われたときに限り、3年（土地の取得の日から3年以内に特例適用住宅が新築されることが困難である場合として政令で定める場合においては、4年）以内）に特例適用住宅が新築されたかどうか又は土地を取得した日前1年の期間内に特例適用住宅が新築されていたかどうかの認定については、その実態に応じて判断すること。

- (5)ないし(7) 〔省略〕」

- 2 「地方税法の施行に関する取扱について（市町村税関係）」（平成22年4月1日総税市第16号総務大臣通知）

- 第3章（「固定資産税」）の第1節（「通則」）の第1（「課税客体」）の2における記載部分（以下、次の記載部分を「通知記載部分③」という。）

「 家屋とは不動産登記法の建物とその意義を同じくするものであり，したがって登記簿に登録されるべき建物をいうものであること。例えば鶏舎，豚舎等の畜舎，堆肥舎等は一般に社会通念上家屋とは認められないと考えるので，特にその構造その他からみて一般家屋との権衡上課税客体とせざるを得ないものを除いては，課税客体とはしないものとする。 」

以上

(別紙 5)

本件事務提要 (抜粋)

- 「 (ア) 「居住の用に供するために独立的に区画された部分 (以下「居住部分」という。) が 100 以上ある共同住宅等」であるかどうかの判断は、以下の基準により行うものとする。
- a 居住部分が 100 以上ある共同住宅等とは、1 棟の居住部分の戸数が 100 以上あるものをいうものとする。したがって、取得した土地の上に共同住宅等を複数棟新築し、それらの居住部分の戸数の合計が 100 以上になるものであっても、各棟の居住部分の戸数が 100 未満であるものは当該共同住宅等には該当しない。
 - b 当該共同住宅等は、1 棟の居住部分のみの戸数の合計が 100 以上あるものをいい、居住部分のみの戸数の合計は 100 未満であって、店舗や事務所部分を含めた戸数の合計が 100 以上となるものについては、当該共同住宅等には該当しない。
 - c 居住部分の戸数は、特例適用住宅以外の住宅も含めた戸数の合計で判断するものとする。 」
- 「 (ウ) 「やむを得ない事情」とは、次に掲げる場合をいうものとする。
- a 共同住宅等が大規模であることにより、その建築に要する期間が 3 年を超えることが明らかであると認められる場合
 - b 火災、震災、風水害等の災害により、共同住宅等の建築が遅延した場合
 - c 前記 a 及び b に掲げるもののほか、自己の責に帰すべからざる事由により、共同住宅等の建築が遅延した場合

この判断にあたっては、当該土地の取得の経緯、土地の取得者の取得目的及び利用意思、事業内容、当該事業の進捗状況、建築工事の進行を阻害する具体的な事実関係等を総合的に勘案して行うべきものであるが、例えば、市街地再開発事業や土地区画整理事業の施行地区内に土地を取得した場合、行政庁による建築規制等により建築が遅延する場合、埋蔵文化財の発掘調査や土壌汚染の除去等に期間を要する場合、近隣住民との調整等に期間を要する場合には、「やむを得ない事情」があるものと判断すべきものである。 」

以上